



Asemakaavan selostus

Kievarintie
Kaava nro 3478

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3478
PÄIVÄTTY 29.4.2020

Tuusulan kunta

1. (Hyrylä)

Asemakaavan muutos koskee korttelin 33222 tontteja 1, 2, 3 ja suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 8126.

Kaavan nimi:

Kievarintie

Laatija:

Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.5.2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo:

11.5.–12.6.2017

Kuntakehityslautakunta: 29.4.2020

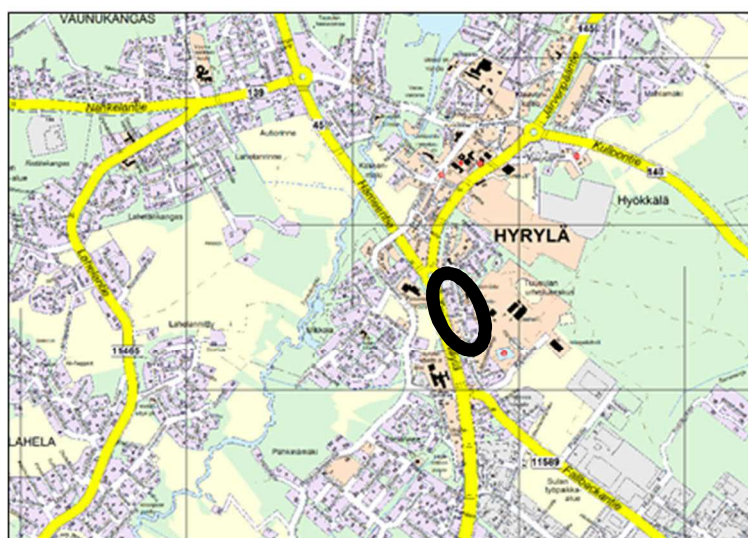
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Kievarintien asemakaava-alue sijaitsee Hyrylän taajamassa. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Tuusulanväylän varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyenliikenteenväyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelualuetta rajaa Kievarinpolku, idässä Kievarintie ja lännessä Tuusulanväylä. Etelän suunnassa aluetta rajaa pientaloilla rakennettu kiinteistö. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1 ha.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Henna Lindström, vs. kaavoituspäällikkö

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Kaavapiirtäminen:

Carita Kosonen, kaavapiirtäjä

Kunnallistekniikka, liikenne- ja katusuunnittelu:

Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö:

Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Tuija Palkki, maankäyttö

Timo Mattila, maankäyttöneuvottelija

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	9
Palvelut	10
Esteettömyys	11
Luonnonympäristö	11
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	14
Ympäristöhäiriöt	15
Nimistö	17
Vaikutukset	17
TOTEUTUS	21
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	21
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	25

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Havainnekuvat
 - Maanomistuskartta
 - Vesihuoltoverkosto
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Päiväkoti Martta Wendelin melu- ja ilmanlaatuselvitys, Envineer, 2019
 - Ilmanlaatuvyöhykkeet, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n verkkosivut, 2019, <https://www.hsy.fi/fi/asiantuntijalle/ilmansuojelu/tietoa-kaupunkisuunnittelijoille/Sivut/Ilmanlaatuvy%C3%B6hykkeet.aspx>
 - Hyrylän pohjavesialueen antoisuusselvitys - selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta, Pöyry Oy, 2018
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen, Anne Vähätalo, 2018
 - Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäänkösinventointi, Museovirasto, Katja Vuoristo, 2009
 - Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, päivitys 2005
 - Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma päivitys 2019, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee korttelin 33222 tontteja 1, 2, 3 ja niihin liittyvää suojaviheraluetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentamisen.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa kerrostalorakentaminen nauhamaisena rakenteena Tuusulanväylän varrelle. Tiiviillä rakenteella pyritään estämään melun leviäminen laajemmin asunto- ja virkistysalueille. Samalla pyritään muodostamaan suojaisa sisäpiha oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että hyödynnämme metropolialueen tarjoamia kasvun edellytyksiä asumisessa. Tuusula kasvaa ja kehittyy vahvasti mutta hallitusti.

Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita ja viihtyvyyttä kehittämällä. Kaavan toteutumisen myötä uudistamme ja tehostamme kunnan palveluverkkoa kuntalaislähtöisesti päämääränä modernit, terveet ja turvalliset toimintaympäristöt sekä kohtaamisten mahdollistaminen.

Kerrostalojen rakennusten korttelille on osoitettu 11 831 k-m² kerosalaa. Rakennuksen arkkitehtuurin laatuun on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä. Kaavassa on annettu määräykset myös melunhallintaan, pohjaveden huomioimiseen, ajoliittymään ja istutuksiin liittyen.

Asemakaava nostaa maanarvoa suunnittelualueella. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kunnanhallitus päätti XX.X.20xx asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusi terveellinen ja turvallinen tiiviin asumisen alue lähelle palveluita. Alue on hyvin saavutettavissa jalankulkijoille ja pyöräilijöille kuten myös julkisella liikenteellä ja autolla. Tavoitteena on kaavassa huomioida melusuojaus liikennemelua vastaan sekä suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella.

Tuusulan kunnan strategiatavoitteista kaavaratkaisu tukee Hyrylän keskustan kehittymistä ja asumisen tavoitteita. Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita ja viihtyvyyttä kehittämällä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9 859 m². Tontin pinta-ala kasvaa 699 m² ja se on 9 859 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa ja rakennusoikeutta muodostuu 11 831 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen länsipuolella on pientalovaltainen Mikkolan asuinalue ja Mikkolan koulun kiinteistö. Alueen itäpuolella on Tuusulan urheilukeskus, vesitorni ja päiväkot. Suunnittelualueen pohjoispuolella on vanha huoltoasemakiinteistö, jossa toimii tällä hetkellä Burger King hampurilaisravintola. Suunnittelualue sijoittuu tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle. Alueella on rakennettu kadut ja kunnallistekniikka valmiiksi.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Lahelan 1. luokan pohjavesialueella.

Kaava-alueen itäpuolella noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee Tuusulan Urheilupuiston alue.

Kerrostalo rakennusten korttelialue (AK)

Rakennukset tulee suunnitella Tuusulanväylän suuntaisena niin, että sen itäpuolelle muodostuu melulta suojaisa piha-alue.

Rakennusten ja rakennelmien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä niihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen ilmanvaihdon suunnittelussa tulee ottaa huomioon Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtaudet.

Kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien

sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua, mutta niiden mahdolliset vaikutukset imeytettävään huleveteen on huomioitava.

Leikki- ja ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue on suojattava siten, että alueen liikennemelutasojen ohjearvot alittavat päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 50 dB. Leikki- ja oleskelupiha-alueet tulee järjestää luonnonvaloisaan ja pienilmastollisilta olosuhteiltaan suojaisaan paikkaan.

Tuusulanväylän puoleiselle istutettavan alueen osalle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa jalankulkijoille ja pyöräilijöille sekä julkisella liikenteellä että autolla.

Kevyen liikenteen yhteydet noudattavat pääosin katulinjauksia. Kievarintieltä Tuusulanväylän alitse kulkee kevyen liikenteen yhteys Mikkolan koulun eteläpuolella.

Kaavakohde sijoittuu alueelle, jonka joukkoliikenteen HSL-palvelutaso on syksyn 2019 tilanteessa ns. kahden tähden tasolla ”kohutuullinen joukkoliikenteen palvelutaso”. HSL-palvelutasonluokituksen korkein luokka Tuusulassa on kolme tähteä, joka syksyllä 2019 on voimassa keskustatoimintojen alueella Hyrylässä. Lähimmät pysäkit ovat Mikkolan koulun kohdalla Tuusulan väylällä sekä Pähkinämäentiellä. Vuoden 2019 elokuun tilanteessa Tuusulan väylällä liikennöivät tiheävuorovaliset linjat 641 ja 643, jotka tarjoavat yhteyksiä Hyrylään, Tikkurilaan, Keravalle sekä Helsinkiin. Pähkinämäentieltä kulkevat linjat 971 ja 974 tarjoavat yhteyksiä Hyrylään, Keravalle, Riihikallioon, Korsoon sekä Myllykylään ja Kivistöön. Uudessa linjastossa alueen pääyhteydet tukeutuvat Tuusulanväylän pysäkeille ”Mikkola” sekä Pähkinämäentiellä sijaitseville pysäkeille ”Pähkinämäentie”.

Kievarintie on alueen kokoojakuu. Kievarintieltä on sujuva yhteys Tuusulan keskusta Järvenpääntietä pitkin. Liittyminen Tuusulanväylälle tapahtuu kiertoliittymän kautta ja alueelta pääsee sujuvasti pohjoisen ja etelän suuntiin.

Tuusulanväylän liikennemäärä on noin 26 209 ajon./vrk. Nopeusrajoitukset ovat Kievarintiellä 40 km/h ja Tuusulanväylällä 50 km/h.

Kaavaratkaisu

Liittymä tontille on osoitettu kaavassa Kievarintien puolelle, joten pysäköinnin osoittaminen Kievarintien varrelle on luonteva ratkaisu. Tuusulanväylän puolelta ei liittymää sallita.

Korttelin pohjoispuolella Kievarinpolku on jalankulun ja pyöräilyn reitti, joten sen korostaminen julkisivujen materiaaleilla ja rakennusten arkkitehtonisella ilmeellä on tavoitteena. Asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen ilmeestä ja rakennustavasta.

Asemakaavassa on määrätty autopaikkoja rakennettavaksi vähintään 1 ap/100 k-m² tai vähintään 0,8 ap/ asunto ja vähintään 0,6 / yksiö. Asuinkortteleiden toteutuessa vuokratuotantomuotoisina, pysäköintipaikkoja edellytetään 10 % vähemmän. Senioriasunnoilta edellytetään vähintään 1ap / 120 asuinkerrosneliömetriä kohden tai vähintään 0,6 / asunto. Liiketiloilta ja toimistotiloilta edellytetään 1 ap / 50 kerrosneliömetriä kohden. Yleisiltä palvelutiloilta edellytetään 1 ap / 250 kerrosneliömetriä kohden tai hankekohtaisen selvityksen mukaan.

Jos pelkästään asunnoille osoitetut autopaikat ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa voidaan määrää pienentää 10 %. Yhdellä yhteiskäyttöautolla saa korvata enintään 10 asuntojen autopaikkaa. Yhteiskäyttöautoilla saa korvata enintään 20% asuntojen autopaikoista. Autopaikoista puolet tulee toteuttaa katettuina. Pysäköintihallin tai -laitoksen saa rakentaa korttelialueelle rakennusoikeuden lisäksi ja maanalaisen pysäköintihallin saa rakentaa rakennusalan estämättä. Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1pp / asunto.

Pysäköintialueet tulee sovittaa ympäristöön puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintialueiden ja rakennuksen sisäänkäyntien väliin tulee järjestää turvalliset ja selkeät jalankulkuyhteydet. Pysäköintialueilta kertyvät hulevedet tulee käsitellä ennen imeyttämistä. Pysäköinti ja oleskelualueet tulee erottaa toisistaan istutuksilla tai aitaamalla.

Palvelut

Lähtökohdat

Tuusulan keskustan palvelut sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Sahankulman liikekeskukseen on matkaa 500 metriä. Mikkolan koulu, Mikkolan päiväkot, Hyrylän koulukeskus ja Urheilupuisto sijaitsevat kaikki alle puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta.

Kaavaratkaisu

Asemakaava mahdollistaa suunnittelualueelle uusien kerrostalojen rakentamisen. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja 5% rakennuksen kerrosalasta ja hoivapalvelumuotoista asumista korkeintaan 20% rakennuksen kerrosalasta.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen esteettömien yhteyksien järjestämiseen päiväkodin ja suunnittelualueen viereisen koulun kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maastonmuodot ovat tontilla suhteellisen tasaiset ja esteettömyys näin ollen helppoa toteuttaa.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on Hyrylän taajamakeskustan sisään jäänyt vaajaasti rakennettu pientaloalue. Alueella ei ole varsinaista luonnon ympäristöä vaan ainoastaan tonttien puutarha ja piha-alueita.

Kaavoitettava alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Lähin vedenottamo sijaitsee n. 900 metrin päässä kaava-alueesta. Pohjavesi virtaa alueella luoteeseen kohti vedenottamoa. Pohjaveden pinta alueella on noin 46 mmpy ja maanpinta tasolla 59-55 m mpy. Pohjavesi saattaa olla alueella paineellista.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on annettu määräykset pohjaveden suojelusta ja hulevesien järjestämisestä.

Kaavoitettava alue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun tai antoisuuteen.

Rakennukset tulee perustaa niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa. Perustamistapaa ja -materiaaleja valittaessa tulee ottaa huomioon pohjavesiolosuhteet. Perustettaessa rakennus paaluille, tulee huomioida teräspaalujen mahdollinen korroosio.

Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava sisätiloihin vesitiiviiseen

katettuun suoja-altaaseen. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen enimmäismäärä.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys pohja- ja hulevesien järjestämisestä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohja- ja hulevesien hallinnasta. Pohjavesi saattaa olla alueella paineellista ja se tulee ottaa huomioon rakennusaikaisessa pohja- ja hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Katoilta ja piha-alueilta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää alueella, periaatteella 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

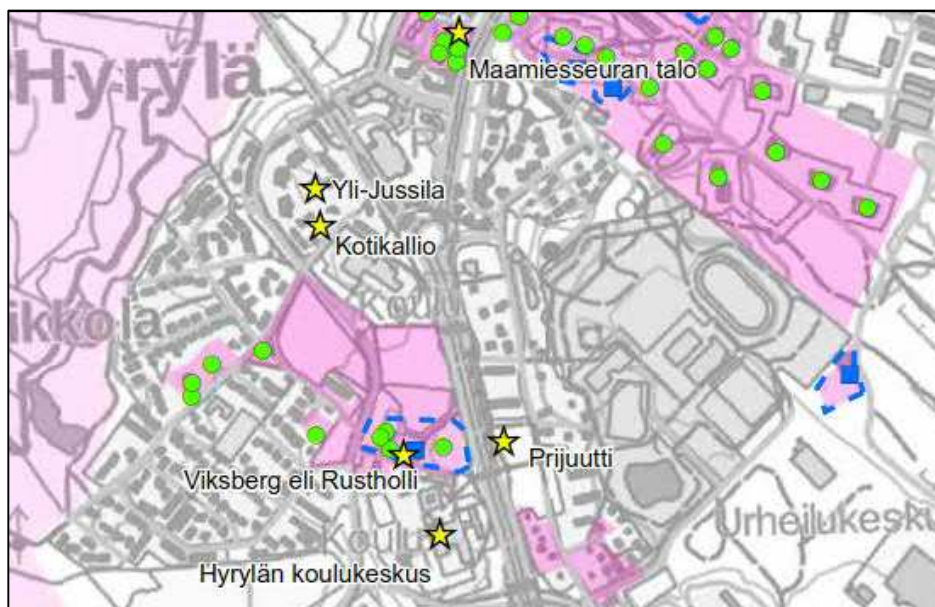
Kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräimien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua, mutta niiden mahdolliset vaikutukset imeytettävään huleveteen on huomioitava.

Tuusulanväylän puoleiselle istutettavan alueen osalle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualue ei sijaitse Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen -selvityksessä osoitetulla rakennetulla kulttuurialueella. Lähialueella on kuitenkin kulttuuri ympäristöä.



Kuvaote Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen -selvityksestä.

Suunnittelualueen länsipuolella on säilynyt Hyrylän vanhaa kylätonttia, jossa on sijainnut Gästgifvarsin ratsutila ja kievvari. Nykyinen paikalla oleva Viksbergin tila on syntynyt Gästgifvarsin 1700-luvun lopulla tapahtuneen jakamisen yhteydessä. Tilan päärakennuksen vanhin osa on vuodelta 1820. Lisäksi pihalla on muutama vanha aita sekä vuonna 1793 rakennettu kaksikerroksinen piharakennus. Alueella on muinaisjäännöksiä ja pihapiiri on kokonaisuudessaan merkitty muinaisjäännösalueeksi.

Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvityksessä Rusthollin pihapiiri on arvotettu korkeimpaan arvoluokkaan 1. Se on säilyttänyt hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä ja on erittäin merkittävä maisema-, rakennuskulttuuri- ja muinaismuistoalue. Oikeusvaikutteisessa Hyrylän laajentumissuunnat 2028 -osayleiskaavassa pihapiiri rajattu ja merkitty sr-14-merkinnällä.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualue ei sijaitse Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen -selvityksessä osoite-

tulla rakennetulla kulttuurialueelle. Eikä alueella ole erityisiä kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia kohteita. Alueen rakennuksilla ei ole merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Suunnittelualueen läpi kulkee vesijohto, jätevesiviemäri sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita.

Kaavaratkaisu

Hankkeen toteutus edellyttää rakennuspaikalla olevien ja tulevan rakennuksen alle jäävien putkistojen ja kaapeleiden siirtoa. Suunnittelualueen läpi kulkevat sähkö- ja tietoliikennekaapelit siirretään pois tontilta uuden kevyen liikenteen väylän reunaan. Putkisiirtojen myötä myös alueen kevyen liikenteen valaistus tullaan saneeraamaan LED-lampuiksi kunnan katujen osalta.

Asemakaavaan on merkitty tontin reunalle maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maastonmuodoltaan alue viettää länteen. Alueella on korkeuseroa noin kaksi metriä. Maaston alimmat kohdat ovat suunnittelualueen länsiosassa tasolla +55 m ja korkeimmat kohdat alueen kaakkoisosassa tasolla +58 m. Maaperä on savea, silttiä ja hiekkaa.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevaa pilaantunutta maaperää eikä tontilla tiettävästi ole ollut aikaisemmin sellaista toimintaa, josta olisi voinut aiheutua haitta-aineita maaperään. Lähialueella on toiminut polttoaineen jakeluasema, joten alueen rakentamisen yhteydessä tulee tarkkailla maaperän laatua.

Kaavaratkaisu

Täyttöjä ja penkereitä tehdään rakennustöiden ja rakennuksen esteettömän saavutettavuuden edellyttämässä laajuudessa. Maanpinnan löyhä humuspitoinen ja eloperäinen maakerros poistetaan ja korvataan routimattomalla, tiivistämiskelpoisella täyttömateriaalilla. Maaperä on arvioitu rakennettavuudeltaan hyväksi.

Alustavan arvion mukaan rakennukset tulee perustaa lyötävien tukipaalujen varaan. Arvioidut paalupituudet ovat välillä 8...18 m. Rakennusluvan yhteydessä maaperäolosuhteet tulee selvittää ja pohjarakentaminen tulee suunnitella alueelle sopivaksi.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Suunnittelualueen ilmanlaatuun vaikuttavat Tuusulanväylän ja Kievarintien liikenteen päästöt. Melutasoon vaikuttaa läheinen sijainti näiden liikenneväylien välissä.

Liikenteen pakokaasupäästöjen aiheuttamat typenoksidien pitoisuudet suunnittelualueen keskellä ovat nykytilanteessa noin 17 % ohjearvosta ja vuoden 2040 ennustetilanteessa 24 % ohjearvosta. Tuntipitoisuudet ovat ohjearvoon verrattuna samaa luokkaa (17 ja 20 %). Hiukkaspitoisuudet ovat suunnittelualueen keskiosassa selvästi pienemmät 2 ja 3 % vuorokauden ohjearvosta. Pitoisuudet on laskettu hengitysvyöhykkeelle, 1,2 metriä maanpinnasta ja pitoisuudet ovat matalampia korkeammalla maanpinnasta. Laskentoja tarkennetaan suunnitelmien edetessä sekä lopullisen rakennusvaihtoehdon selvittyä, jolloin arvioidaan sisäilman ottoon soveltuvia alueita ja näissä kohdin esiintyviä pitoisuuksia.

Liikenteen aiheuttamat melutasot nykyisellä liikenteellä ja nykyisellä melumuurilla ovat suunnittelualueen itäosassa päiväaikana 55-60 dB ja yöaikana 45-50 dB. Ennustetilanteessa (vuosi 2040) melutasot ovat noin 1-2 desibeliä suuremmat.



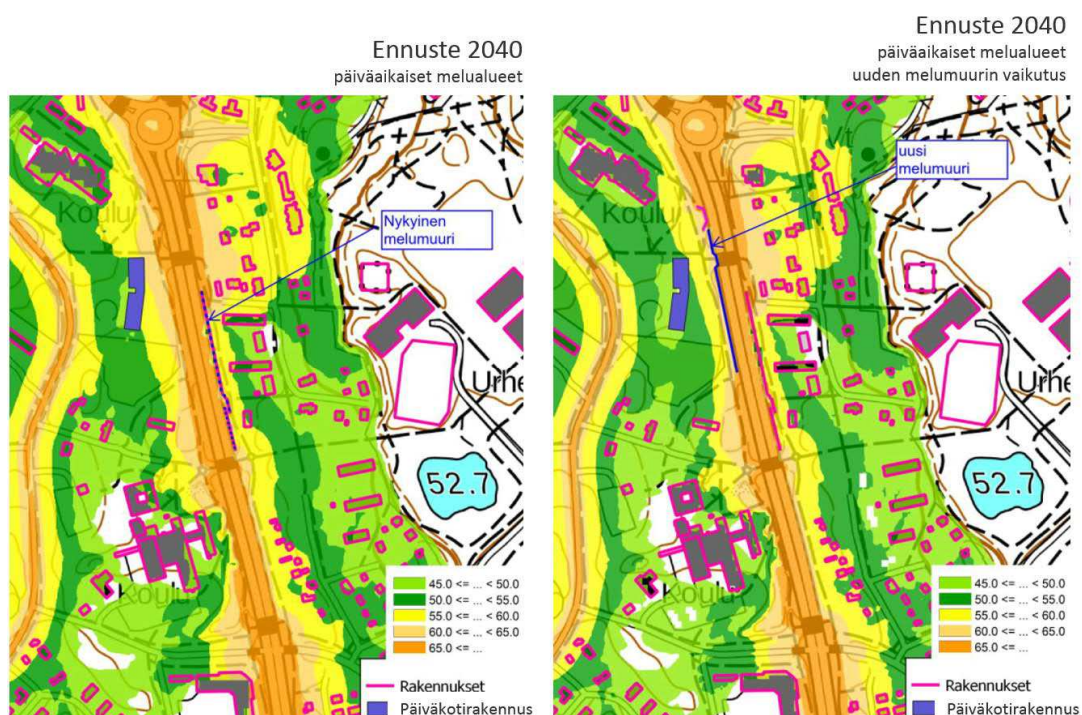
Liikenteen melumallinnus päiväaikaista melualueista nykyisillä liikennemäärillä. Kuvassa on osoitettu sinisellä rakennettava päiväkotirakennus.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on osoitettu merkintä rakennusalan sivuun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien, sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Lisäksi piha-alueille on osoitettu määräys, että leikki- ja ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue on suojattava siten, että alueen liikennemelutasojen ohjearvot alittavat päiväohjearvon 55 dB sekä yöohjearvon 50 dB.

Rakennusten tulee muodostaa pihojen liikennemelu- ja päästösuojaukselle edullinen, muurimainen kokonaisuus Tuusulanväylän suuntaan. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan rakennus tulee suunnitella Tuusulanväylän suuntaisena niin, että muodostuu melulta suojaisa piha-alue. Viitesuunnitelmissa rakennusmassa on sijoitettu Tuusulanväylän suuntaisesti estämään maantiemelun leviämistä rakennuksen leikki- ja oleskelupiha-alueelle.

eelle. Rakennuksen massoittelu luo riittävän suojaisen piha-alueen Tuusulanväylän liikennemelua vasten. Melumallinnuksen perusteella liikennemelu piha-alueella on näillä järjestelyillä alle ohjearvojen vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisilla liikennemäärillä. Piha-alue sijoittuu Helsingin seudun ympäristöpalveluiden HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeen mukaisen minimietäisyyden ulkopuolelle vilkasliikenteisestä väylästä. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta tai herkkiä kohteita. Rakennusten koneellisen ilmanvaihdon ilmanottoaukot on sijoitettava muualle kuin Tuusulanväylän puoleiselle sivulle, mahdollisimman etäälle Tuusulanväylästä ja mahdollisimman korkealle maantasosta.



Liikenteen melumallinnus päiväaikaisista melualueista vuoden 2040 ennustetilanteesta. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on osoitettu tilanne ilman uutta melumuuria ja oikeanpuoleisessa kuvassa uuden melumuurin kanssa. Kuvassa on osoitettu sinisellä suunniteltu päiväkotirakennus.

Nimistö

Asemakaava-alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia jalankulkuväylien ja katujen parantamisesta.

Asemakaava nostaa maanarvoa suunnittelualueella. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä pientaloilla rakennettu alue muuttuu tiiviisti kerrostaloilla rakennetuksi alueeksi. Kaavaratkaisu eheyttää taajamarakennetta ja tukee Hyrylän keskustan lähialueen kehittymistä. Muutos suunnittelualueen maisemassa nykytilanteen ja kaavan mahdollistaman uuden rakentamisen välillä on siksi suuri. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin liikenteellisiin ja kunnallisteknisiin verkostoihin. Rakentamisen keskittäminen lähelle kunnallisia ja muita palveluita, tiivistää yhdyskuntarakennetta ja parantaa palveluiden saatavuutta. Lähialueen palveluita ovat koulut, uusi rakennettava Martta Wendelinin päiväkotijärjestelmä ja urheilupuiston liikuntapaikat. Lähikauppa sijaitsee noin 300m etäisyydellä ja Sahankulman liikkeet noin 500m päässä. Keskustan muut palvelut ovat myös helposti tavoitettavissa kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikennettä käyttäen.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä vajaasti pientaloilla rakennettu alue muuttuu kerrostaloilla rakennetuksi, mikä eheyttää taajamarakennetta. Muutos suunnittelualueen nykytilanteen maiseman ja kaavan mahdollistaman uuden rakentamisen välillä on siksi suuri. Asemakaavamääräyksillä on ohjattu arkkitehtuurin korkeaa laadukkuutta, mikä parantaa taajamakuva.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön alueen ollessa rakennettua ympäristöä.

Uuden rakentamisen myötä alueelle muodostuu enemmän läpäisemätöntä pintaa. Katoilta ja piha-alueilta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää. Pysäköintialueita kertyvät hulevedet tulee käsitellä ennen maaperään imeyttämistä. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen eikä se vaaranna pohjaveden laatua. Tulevan maankäytön muutokset eivät tule vaikuttamaan valuma-alueisiin ja virtaussuuntiin.

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Suunniteltu rakentaminen sijaitsee lähellä kahta koulua ja päiväkotia, Mikkolan koulua ja Hyrylän koulukeskusta. Lasten päivähoitoon viennistä johtuvalla saattoliikenteellä voi olla vaikutus liikenteen ruuhkautumiseen aamulla.

Rakentamisesta johtuvalla raskaalla liikenteellä voi olla vaikutus rakennusaikaiseen liikenneturvallisuuteen, kun toimitaan vilkkaasti liikennöidyn tienvieressä. Rakennustyöliikenteen ajoittaminen ruuhka-aikojen ulkopuolelle helpottaa rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia liikenteeseen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaava mahdollistaa kerrostalojen rakentamisen valmiin kaupunkirakenteen, kunnallisten verkostojen piirissä ja hyvien joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteyksien varrella tukien vähäpäästöisiä liikennemuotoja. Asemakaavassa on annettu määräykset pohjaveden suojeluun ja hulevesiin. Kaavaratkaisu edesauttaa ilmastonmuutoksen hillitsemisen tavoitteita.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alueelle suunniteltu kokonaisuus sijoittuu lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja. Asemakaava mahdollistaa erilaisten palveluiden, palveluasumisen ja senioriasumisen toteuttamisen.

Päiväkoti Martta Wendelin on suunniteltu sijoittumaan lähelle nykyistä Mikkolan päiväkotia, hyvien joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle, jolloin päiväkotia on hyvin saavutettavissa ja lasten vanhemmat mahdollisesti hyötyvät koulun ja päiväkodin läheisyydestä. Asemakaava-alueelta on matkaa päiväkodille ja koululle alle 100 metriä. Uusi päiväkotia tulee tehostamaan varhaiskasvatuksen tarjoamia palveluita ja samalla uusi rakennus tarjoaa alueen asukkaille tiloja iltat- ja viikonloppukäyttöön.

Melua koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan terveellisten ja turvallisten olosuhteiden toteutuminen. Rakennuksen sijaintia koskevilla määräyksillä varmistetaan, että rakennuksen itäpuolelle muodostuu riittävän suojaisat piha-alueet. Päiväkodin viitesuunnitelmassa piha-alue sijoittuu Helsingin seudun ympäristöpalveluiden HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeen mukaisen minimietäisyyden ulkopuolelle vilkasliikenteisestä väylästä. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät viyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta tai herkkiä kohteita.

TOTEUTUS

Jatkosuunnittelu

Melu- ja ilmanlaatuselvityksestä käy ilmi, että rakentaminen sijoituu suunnittelualueen heikkolaatuisimpaan kohtaan. Tämä on hyvä tiedostaa jatkosuunnittelussa. Asemakaavassa on annettu melua ja ilmanlaatua koskevat määräykset.

Rakennusten perustamistapaa ja -materiaaleja valittaessa tulee ottaa huomioon pohjavesiolosuhteet. Perustettaessa rakennus paaluille, tulee huomioida teräspaalujen mahdollinen korroosio.

Rakennukset tulee perustaa niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa. Asemakaavassa on annettu pohjavettä koskevat määräykset.

Rakentamisaikataulu

Uudisrakennuksena toteutettava kerrostalorakentaminen on tarkoitus toteuttaa nopealla aikataululla.

Asemakaava toteutunee kolmen vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

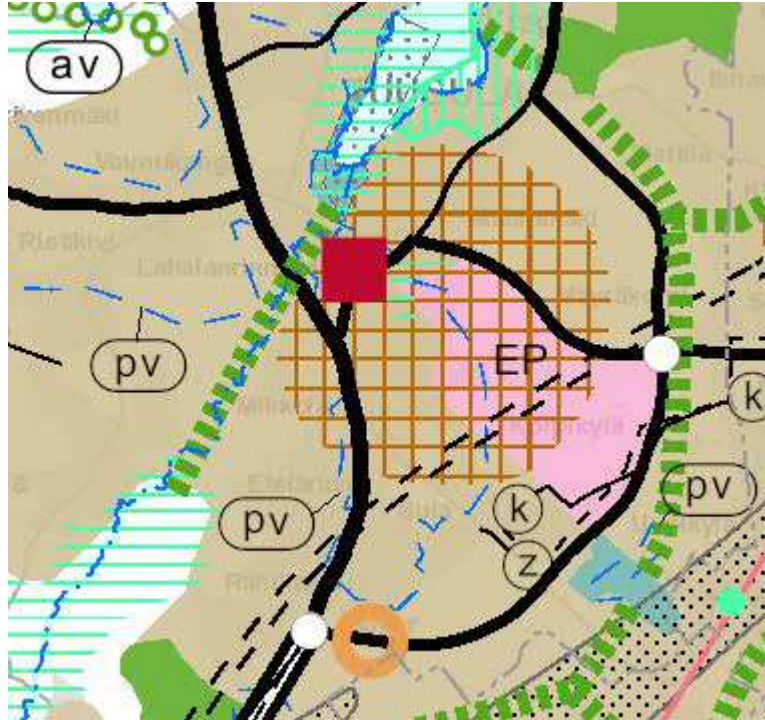
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä- ja liikennepalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa Alueiden käyttötarkoitus ja kortteli-alueet, liikenne sekä Ympäristöhäiriöt.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

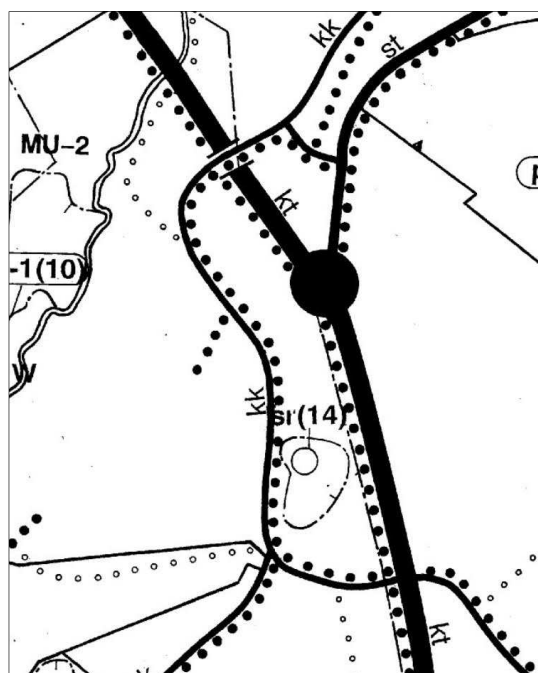
Maakuntakaava



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017.

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu tiivistetävälle taajamatoimintojen alueelle ja pohjavesialueelle.

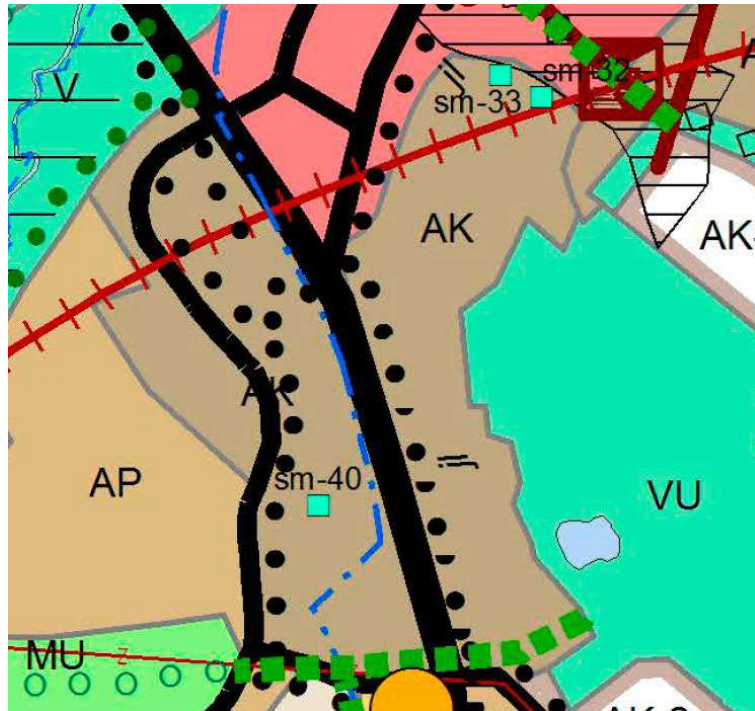
Yleiskaava



Ote Hyrylän laajentumissuunnat 2028 -osayleiskaavasta.

Alueella on voimassa Hyrylän laajentumissuunnat 2028 -osayleiskaava. Oikeusvaikutteisessa Hyrylän laajentumissuunnat 2028 -osayleiskaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta. Suunnittelualueen itä- ja länsireunassa kulkee pistevivalla osoitettu kevyen liikenteen reitti. Rusthollin pihapiiri on rajattu ja merkitty sr-14-merkinnällä. Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvityksessä Rusthollin pihapiiri on arvotettu korkeimpaan arvoluokkaan 1. Se on säilyttänyt hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä ja on erittäin merkittävä maisema-, rakennuskulttuuri- ja muinaismuistoalue.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen.

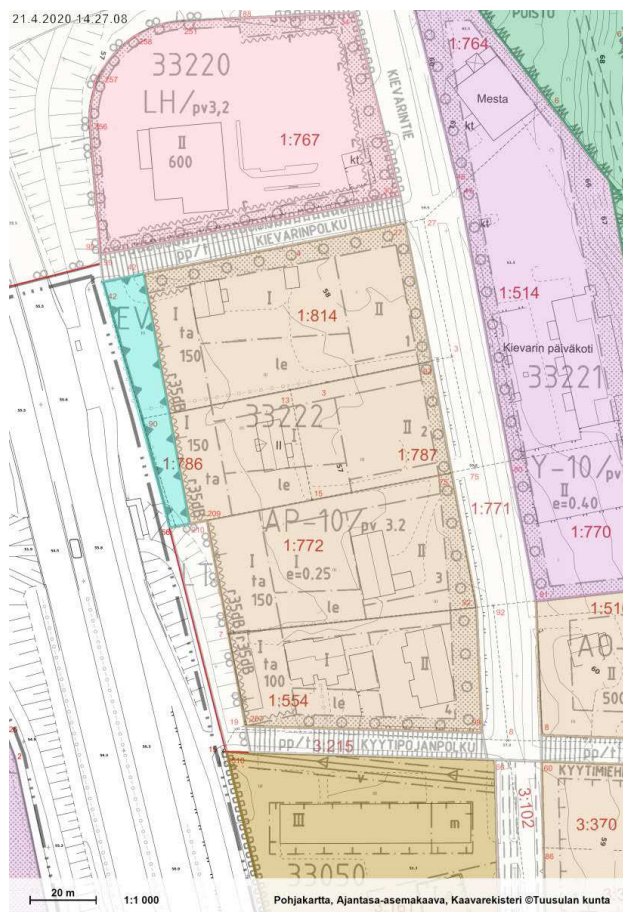


Ote Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotusvaiheen (23.1.2019) kaavakartasta.

Tuusulan uudessa yleiskaavaehdotuksessa (yleiskaava 2040) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK). Alueelle saa sijoittaa myös tehokkaita pientalokortteleita, asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kevyenliikenteen runkoverkko mustalla pisteviivalla. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavaehdotuksen tavoitteet. Yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu myös pohjavesialue.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on vanha voimassa oleva asemaakaava, joka on osittain toteutunut. Kievarin alueen asemakaava on laadittu vuonna 1988. Asemakaavassa alue on asuinpienalojen kortteli- aluetta (AP-10).



AP-10

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

KAIKISTA ASUNNOISTA ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄLITÖN YHTEYS ASUNTOKOHTAISILLE PIHA-ALUEELLE.

KORTTELIALUETTA VARTEN ON VARATTAVA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN 1 AP / 95 K-M².

AUTOPAIKKOJA EI SAA SIJOITTAA MUUALLE KUIN RAKENNUSKAAVASSA NIILLE OSOITETUILLE RAKENNUSPAIKAN OSILLE.

RAKENTAMATTOMAT RAKENNUSPAIKAN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ LIIKENNE-, HUOLTO- TAI OLESKELUALUEINA ON ISTUTETTAVA.

ASUINILOJEN RAKENTEET ON TEHTÄVÄ NIIN, ETTÄ NIIDEN ÄÄNENERISTÄVYYS LIIKENNEMELUA VASTAAN ON VÄHINTÄÄN 30dB (A).

RAKENNUKSISSA ON OLTAVA HARJA- TAI PULPETTIKATTO. KATON KALTEVUUDEN ON OLTAVA 1:3. KATEMATERIAALIN ON OLTAVA PUNAINEN KATTOTIILI.

RAKENNUSTEN PÄÄSIJALLISEN JULKISIVUMATERIAALIN ON OLTAVA VAALEAKSI PEITTOMALATTUA LAUTAA, RAPPAUSTA TAI TIILTÄ.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL
- Kasvun ja ympäristön toimialue, Tilapalvelut, Yhdyskuntatekniikka, maankäyttö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.5.–12.6.2017.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella paikallislehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.5.–12.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pohjaveteen, hulevesiin, liikennemeluun ja ilmansaasteisiin, tietoliikenneverkkoon ja sähköjakeluun.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavakarttaan on merkitty sujuvat yhteydet suunnittelualueelta julkisen liikenteen pysäkeille. Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveteen, ilmanlaatuun, hulevesiin, liikennemeluun liittyen.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta saatiin osallisilta kirjallinen mielipide.

Luonnoksien nähtävilläolo

Asemakaavaluonnokset ovat olleet nähtävillä 11.5 – 12.6.2017. Asemakaavaluonnoksista saatiin mielipiteitä viereiseltä taloyhtiöltä. Koonti Oas- ja luonnosvaiheen mielipiteistä ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) xx.x.–xx.x.20XX

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle x.x.2020 ja kunnanhallitus päätti xx.x.2020 asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle.

Muistutukset

Viranomaisten lausunnot

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotuksen esittäminen kunnanhallitukselle

VALTUUSTO päättää

Tuusulassa 29.4.2020

Henna Lindström
Vs. kaavoituspäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 858 Tuusula Täyttämispvm 15.04.2020
Kaavan nimi KIEVARINTIE
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 19.09.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 3478
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,9859 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,9859

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

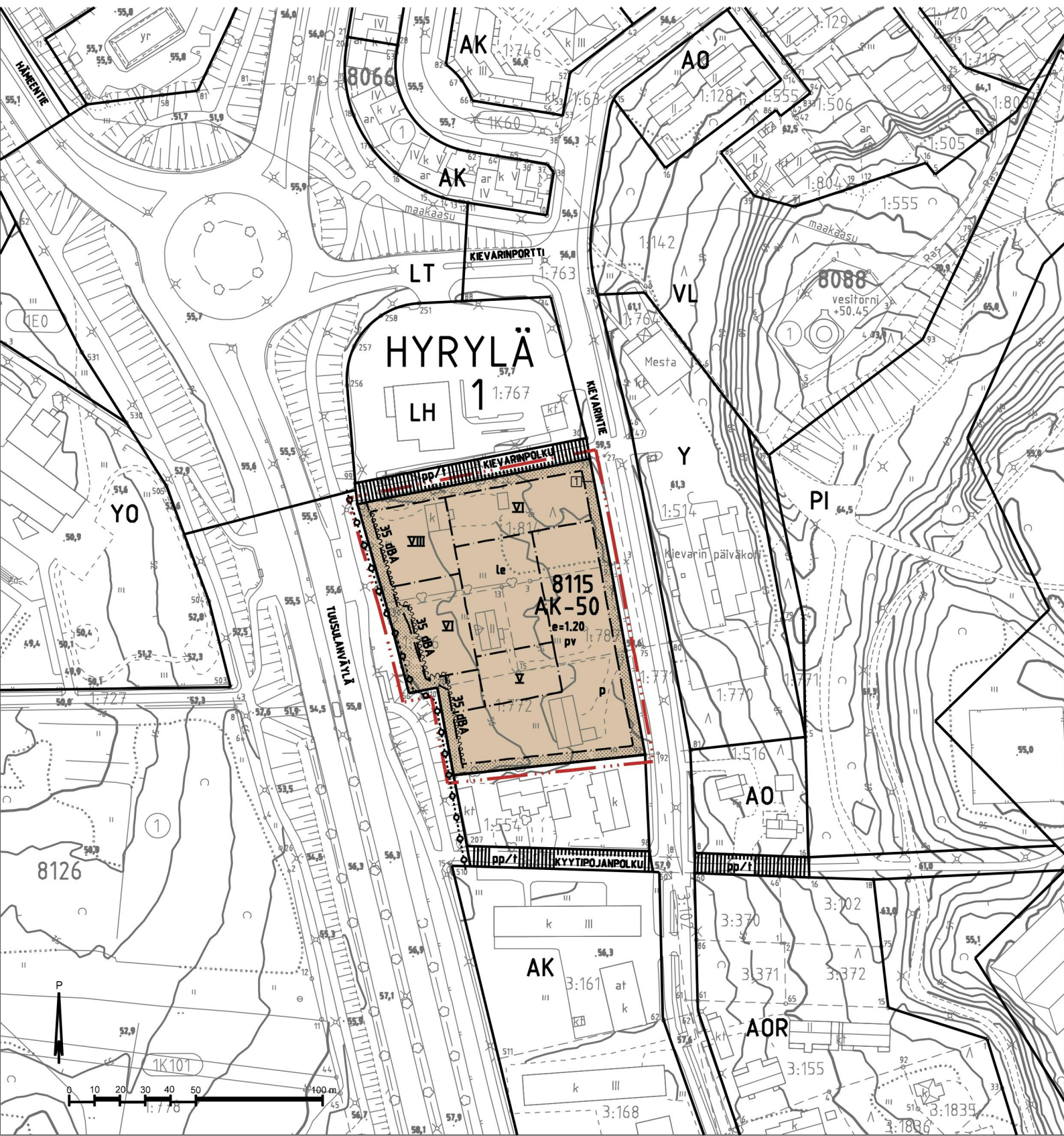
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9859	100,0	11831	1,20	0,0000	9541
A yhteensä	0,9859	100,0	11831	1,20	0,0699	9541
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä					-0,0699	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,9859	100,0	11831	1,20	0,0000	9541
A yhteensä	0,9859	100,0	11831	1,20	0,0699	9541
AK	0,9859	100,0	11831	1,20	0,9859	11831
AP					-0,9160	-2290
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä					-0,0699	
EV					-0,0699	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK-50

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä hoivapalvelumuotoista asumista, siten että liike- ja toimistotiloja on korkeintaan 5 % rakennuksen kerrosalasta ja hoivapalvelumuotoista asumista korkeintaan 20 % rakennuksen kerrosalasta.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin siten, etteivät ne ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille.



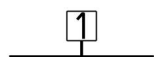
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kunnanosan numero.

HYR

Kunnanosan nimi.

8115

Korttelin numero.

KIEVARINTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

VI

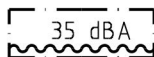
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=1.20

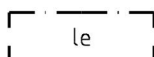
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan-



Rakennusala.



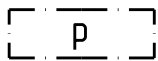
Merkintä osoittaa rakennuslansivun, jonka puoleisten rakennuksen ulko-seinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



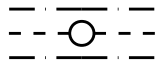
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Alueelle saa toteuttaa kannenalaisen pysäköinnin.



Istutettava alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita ja pensaita.

pv

Tärkeä pohjavesialue.

Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet.
Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi vähene.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä likaavia aineita.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tulee päällystää vettä ohjaavalla pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausken sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa hulevesiviemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräys koskee myös kellaritiloja.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää järjestelyt sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Kattovedet tulee imeyttää maaperään pohjavedeksi. Imeyttämisen tulee tapahtua biosuotimen tai vastaavan kautta. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä suunnitelma tontin hulevesien hallinnasta.

Kattovedet ja muilta puhtailta pinnoilta muodostuvat sade- ja sulamisvedet tulee imeyttää maaperään pohjavedeksi.

Yleiset määräykset:

Rakennusten tulee muodostaa pihojen liikennemelu- ja päästösuojaukselle edullinen, muurimainen kokonaisuus Tuusulanväylän suuntaan.

Rakennusten koneellisen ilmanvaihdon ilmanottoaukot sijoitettava muualle kuin Tuusulanväylän puoleiselle sivulle, mahdollisimman etäälle Tuusulanväylästä, mahdollisimman korkealle maantasosta.

Leikki- ja ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue on suojattava siten, että alueen liikennemelutasojen ohjearvot alittavat päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 50 dB.

Korttelin rakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Rakennusten julkisivut eivät saa antaa liian umpinaista vaikutelmaa Tuusulanväylän suuntaan. Rakennusten julkisivujen pääasiallisten värisävyjen tulee olla vaaleita.

Pienialaisina koristeina suositellaan käytettäväksi punatiilistä tai vastaavaa laattaa. Kiervarinpolut varrelle suositellaan käytettäväksi graafista betonijulkisivua 1. kerroksen tasalla.

Autopaikat

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

- Kerrostaloasunnot: 1 ap / 100 asuinkerrosalaneliometriä kohden tai vähintään 0,8 / asunto ja vähintään 0,6 / yksiö. Asuinkortteleiden toteutuessa vuokratuotantomuotoisina, pysäköintipaikkoja edellytetään 10 % vähemmän.
- Senioriasunnot: vähintään 1 ap / 120 asuinkerrosneliometriä kohden tai vähintään 0,6 / asunto.
- Muut liiketilat: 1 ap / 50 kerrosneliometriä
- Toimistotilat: 1 ap / 50 kerrosneliometriä
- Yleiset palvelutilat: 1 ap / 250 kerrosneliometriä kohden tai hankekohtaisen selvityksen mukaan.

Jos pelkästään asunnoille osoitetut autopaikat ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrää pienentää 10 %.

Yhdellä yhteiskäyttöautolla saa korvata enintään 10 asuntojen autopaikkaa.

Yhteiskäyttöautoilla voidaan korvata enintään 20 % asuntojen autopaikoista.

Autopaikoista puolet tulee toteuttaa katettuina. Autopaikat saadaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Autopaikat saadaan sijoittaa selvityksen mukaan myös muualle kuin kyseiselle korttelialueelle. Pysäköintihallin tai -laitoksen saa rakentaa korttelialueella rakennusoikeuden lisäksi ja maanalaisen pysäköintihallin saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana.

Polkupyörät

Korttelialueella tulee olla polkupyörien säilytyspaikkoja yksi jokaista asuinhuonetta kohti, joista sääsuojattuina vähintään 75 %. Polkupyörien tai liikunta-apuvälineiden tarkoituksenmukaisen säilytystilan saa rakentaa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi.







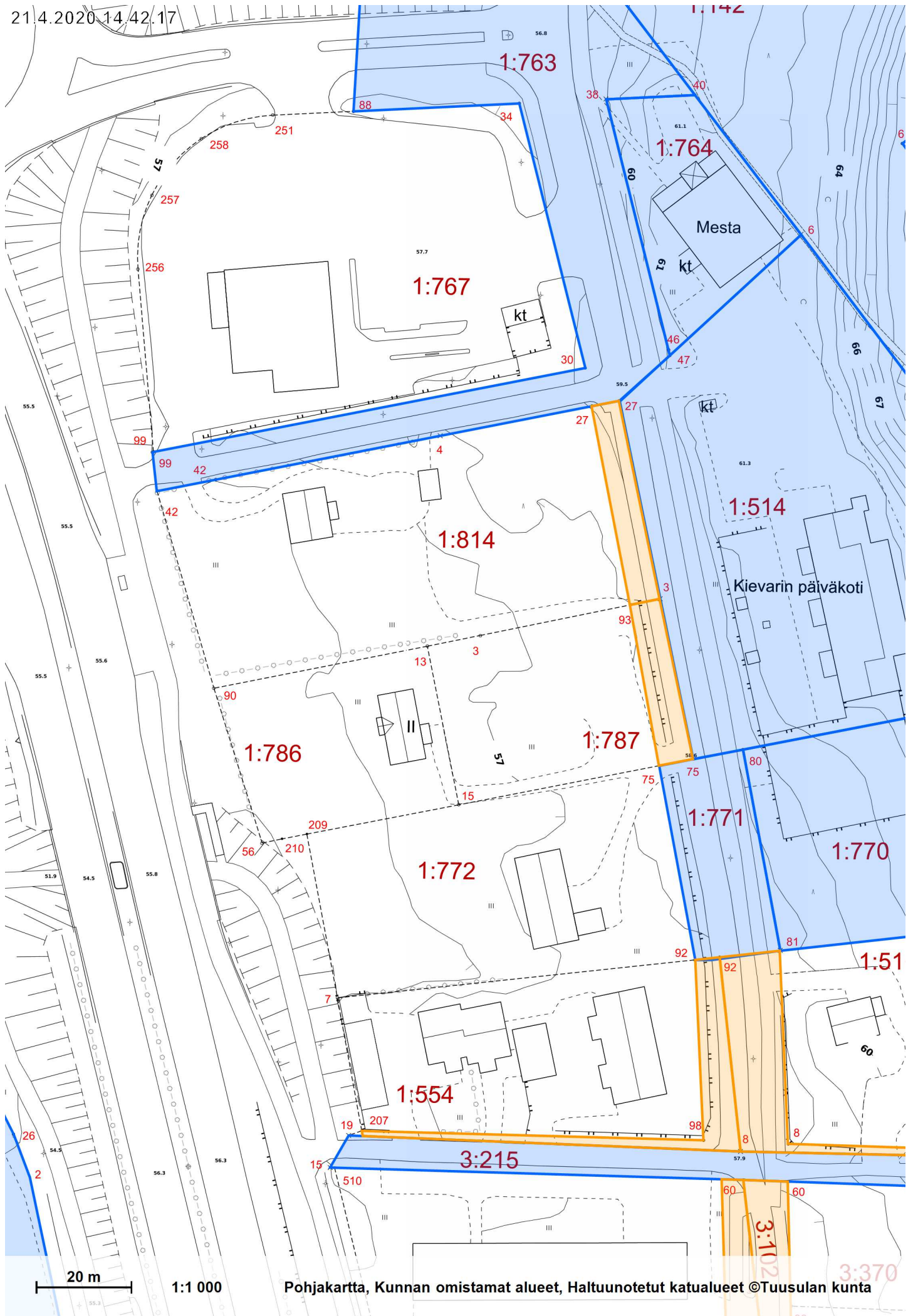










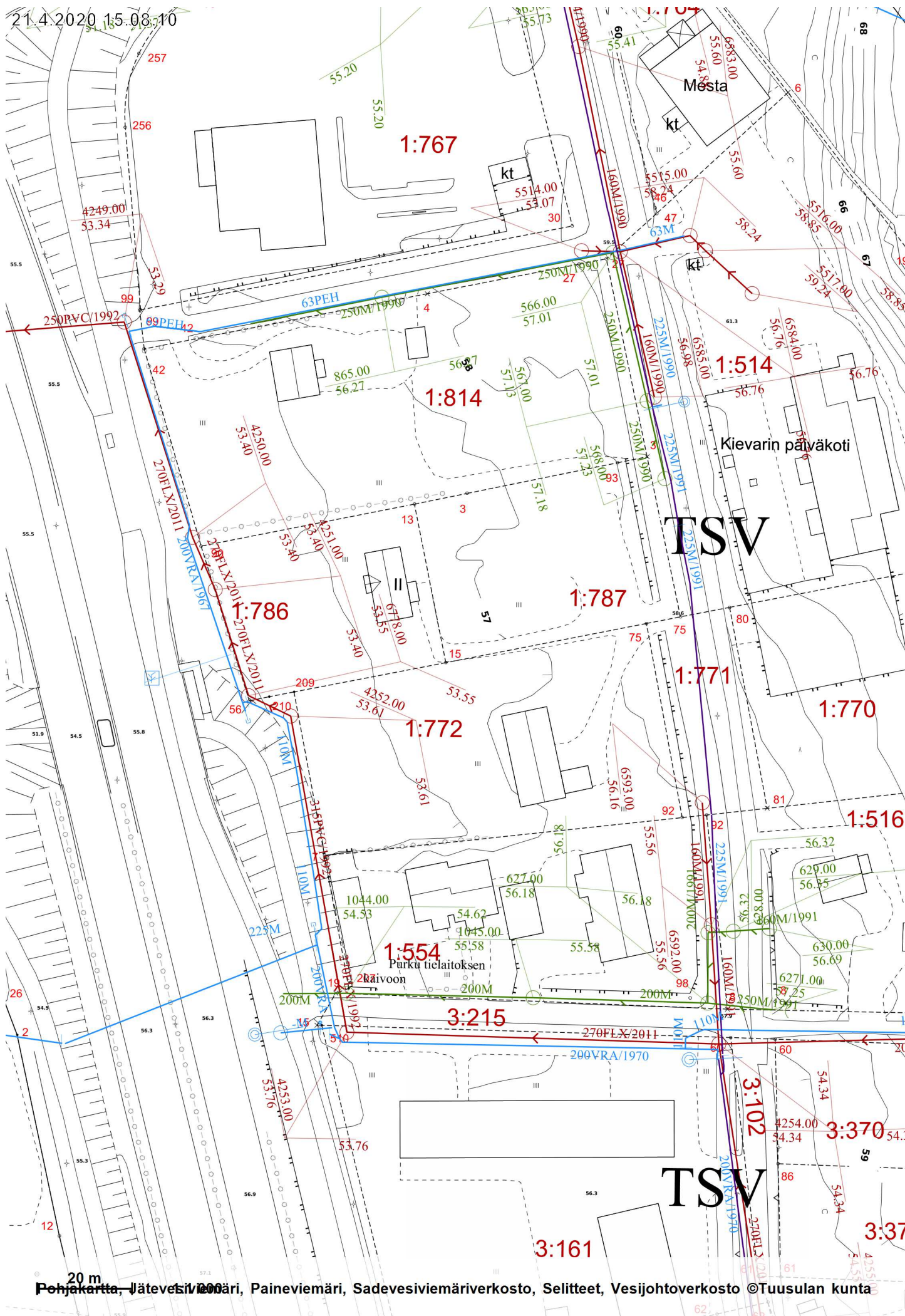


20 m

1:1 000

Pohjakartta, Kunnan omistamat alueet, Haltuunotetut katualueet ©Tuusulan kunta

21.4.2020 15.08.10



20 m
Pohjakartta, Jätevesiviemäri, Paineviemäri, Sadevesiviemäriverkosto, Selitteet, Vesijohtoverkosto ©Tuusulan kunta

Kievarintien oasin mielipiteet

1. Caruna Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asemakaava tarkentuu.

Liitteet Liite 1: Nykyinen sähköjakeluverkko

Liite 2: Valtakirja, Caruna Oy,

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi.

2. Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry

Pohjavesiasiat on huomioitava kaavoituksen edetessä. Kunta kaavoittaa voimakkaasti tälle samalle pohjavesialueelle. Olisi erittäin tärkeää, että kaikkien kaavojen yhtenäisvaikutuksia arvioitaisiin pohjaveden ja sen kertymisen kannalta kokonaisuutena eikä ainoastaan pala kerrallaan. Pohjaveden suojelusuunnitelma olisi myös hyvä päivittää. Edellinen on yli 10 vuotta vanha ja sen jälkeen alueelle on rakennettu runsaasti.

Kaavoituksen vastine:

Pohjaveden suojelusuunnitelma on päivitetty. Pohjavesialueella arvioidaan rakentamisen vaikutuksia kokonaisuutena ja selvityksessä annetaan suosituksia pohjaveden antoisuuden turvaamiseksi. Asemakaavassa annetaan määräyksiä pohjaveteen liittyen.

3. Elisa Oyj

Elisa Oyj ilmoittaa lausuntonaan, että ehdotetulla asemakaava-alueella sijaitsee vain vähäinen määrä yhtiön kaapeleita, eikä yhtiöllä ole lausuttavaa muutosehdotukseen.

Tarkempia tietoja kaapeleiden nykyisestä sijainnista antaa tarvittaessa Johtotieto Oy, puh. 0800 12600, www.johtotieto.fi.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi.

4. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää lausuntonaan Kievarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan seuraavaa:

Johdanto

Kievarintie sijaitsee Hyrylän taajamassa Hyrylän pohjavesialueella. Pohjoisessa suunnittelualueen rajaa Kievarinpolku, idässä Kievarintie ja lännessä Tuusulanväylä. Etelän suunnassa aluetta rajaa pientaloilla rakennettu kiinteistö. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1 ha. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tiivistää nykyistä pientaloaluetta siten, että alueelle rakennetaan kerrostaloja, autokatoksia ja pysäköintialueita.

Pohjavedet

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää lausuntonaan, että Hyrylän pohjavesialueella tehtäviä kaavamuutoksia, lisärakentamista sekä tiivistämistä tulee tarkastella kokonaisuutena. Tällä hetkellä Hyrylän pohjavesialueella on käynnissä Kievarintien lisäksi useita asemakaavan muutoshankkeita, asemakaavan laadintaa sekä eriasteista täydennys- ja lisärakentamista, mm. Rykmentinpuiston, Urheilupuiston, Monion, Hyrylän-tie-Hämeentien, Suutarintien, Kauppatien, Prijuutin ja Moukarinkujan alueilla. Kievarintien asemakaavan muutos on pinta-alaltaan näistä pienimpiä, mutta yhdessä alueilla on suuri merkitys Hyrylän pohjavesialueella muodostuvan pohjaveden määrään ja laatuun.

Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelmassa (2005) korostetaan ennakoivaa pohjaveden suojelua. Kaavoituksessa tulee huomioida, että alueiden pinnoittaminen ja valumavesien johtaminen likaisilta tie- ja pysäköintialueilta sadevesiviemäriin pienentävät pohjaveden muodostumisalueen pinta-alaa ja siten vähentävät muodostuvan pohjaveden määrää. Myös rakennuksien alle jäävä pinta-ala vähentää pohjaveden muodostumisalueen pinta-alaa, ellei puhtaita kattovesiä pystytä imeyttämään tehokkaasti pohjavesialueen sisäpuolelle. Rakentaminen ja alueen tehokkaampi käyttö lisäävät riskiä epäpuhtauksien joutumiseen pohjaveteen ja siten pohjaveden laadun heikkenemiseen.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä on lainvoimainen lupa ottaa Koskenmäen vedenottamolta pohjavettä 2 700 m³/d, joka vastaa suurin piirtein koko Hyrylän pohjavesialueen laskennallisesti arvioitua pohjaveden muodostusmäärää. Pinnoitetun alueen kasvattaminen siten, että vesilaitoksen vedenotto-oikeus Koskenmäen vedenottamolla selkeästi vaarantuisi, voidaan tulkita vesilain (587/2011) 3:2 §:ssä säädetyn pohjaveden muuttamiskiellon vastaiseksi toimenpiteeksi, joka edellyttäisi aluehallintoviraston vesitalousluvan.

Välittömästi Kievarintien suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee St1 Oy:n entinen huoltoasemakiinteistö, jossa nyt toimii mm. Burger King. Kiinteistö on todettu hiilivedyillä pilaantuneeksi ja siellä on tehty pohjaveden suojapumppausta vuodesta 2001 lähtien.

Mikäli Kievarintien kerrostaloja rakennettaessa joudutaan louhimaan kalliota, voi olla mahdollista että kaivantoon purkautuu kallion raoista öljyistä vettä St1 Oy:n kiinteistön suunnasta. Tämä tulee ottaa huomioon ja suunnitella mahdollisten öljyisten vesien tehokas ja turvallinen pumppaus pois alueelta siten, ettei ympäristölle aiheudu haittaa.

Suunnitelmakuvien perusteella taloihin tulee yksi kellarikerros. Rakentamisen yhteydessä mahdollinen kallion louhiminen tulee suunnitella tarkasti, ettei aiheuteta haittaa pohjavedelle. Hyrylän pohjavesialueen rakenneselvityksen (2005) mukaan kalliopinnan taso on 50-55 m mpy ja pohjavedenpinnan taso 49-52 m mpy ja pohjaveden pinnan syvyys maanpinnasta 4-8 m.

Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelman (2005) mukaisesti rakennettaessa uusia yleiselle liikenteelle tarkoitettuja teitä ja pysäköintipaikkoja tai vastaavia, sekä näiden perusparannuksen yhteydessä, on pohjaveden suojaustarve selvitettävä ja kohteet on varustettava asianmukaisin suojausrakentein.

Kievarintien alueelle ei tule sallia maalämpökaivojen rakentamista.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää, että jatkossa Hyrylän pohjavesialueen kaavoitusta ja rakentamista tulee tarkastella kokonaisuutena ja mitoittaa rakentaminen ja pinnoitettujen alueiden pinta-alat siten, ettei vaaranneta pohjaveden laatua ja riittävää muodostumista. Pöyry Oy tekee parhaillaan selvitystä, jonka tietoja voidaan käyttää hyväksi Hyrylän pohjavesialueen kaavoituksessa ja rakentamisessa.

Hulevedet

Koska Kievarintien rakentamisen yhteydessä rakennetaan pysäköintipaikkoja ja pinnoitetun pinnan pinta-ala kasvaa, hulevesien osalta tulee kiinnittää huomiota hulevesien viivyttämisen ja tulvien ehkäisyyn lisäksi hulevesien puhdistamiseen.

Liikennemelu ja ilmansaasteet

Tuusulanväylän liikenteestä aiheutuva liikennemelu tulee ottaa huomioon piha-alueiden ja asuintilojen suunnittelussa, etteivät annetut ohjearvot asuintiloissa ja pihalla ylity. Meluselvitys ja siihen liittyvät melusuojausten vaikutus on syytä esittää kaavaselostuksessa seuraavassa vaiheessa. Tuusulanväylän varteen on suunniteltu viisikerroksisia taloja. Tällä hetkellä suunnitelma-alueen ja Tuusulanväylän välillä ei ole meluaitaa, joten sen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi asemakaavan muutoksen yhteydessä. Todennäköisesti Tuusulanväylän varrelle sijoitettava meluaita suojaisi 1-2 alinta kerrosta ja piha-alueita melulta ainakin jossain määrin, mutta varsinkin ylemmät kerrokset ovat melun leviämisen alttiita. Tietä lähinnä olevissa talojen tienpuoleiset huoneistot tulisi suunnitella siten että ne ulottuvat talon läpi, joka mahdollistaa tarvittaessa ikkunatutetuksen melualueella.

Myös liikenteen aiheuttamien ilmansaasteiden leviäminen ja vaikutus on syytä huomioida, etenkin typpidioksi ja hiukkaset. Vuonna 2015 ilmestyneessä oppaassa (Hannu Airola ja Maria Myllynen: Ilmanlaadun huomioon ottaminen maankäytön suunnittelussa) esitetään HSY:n mittauksiin perustuen asuinalueiden kaavoitukselle soveltuvia ilmanlaatuvaatimuksia, joita lähemmäksi ei tulisi kaavoittaa asutusta uusilla alueilla tai täydennysrakentamiskohteissa. Täydennysrakentamiskohteissa (kuten Kievarintie), $kav=20\,000$ ajoneuvoa, asuinrakennusten minimietäisyys tiestä olisi 14 m ja $kav=30\,000$ minimietäisyys olisi 21 metriä. Asuntojen ilmanvaihdon tuloilman oton sijoittelussa on myös syytä huomioida tiehen nähden suojaisa sijainti.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaava ehdotuksessa on annettu määräykset pohjaveden, hulevesien, liikennemelun ja ilmansaasteiden huomioimiseksi.

5. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle 1-luokan pohjavesialueelle. TSV:n Koskenmäen vedenottamo- ja käsittelylaitos saa raakaveden tältä pohjavesialueelta. Koskenmäen vedenottamon veden tuotanto on tärkeää sekä Tuusulan kunnalle että Tuusulan Seudun Vesilaitos Kuntayhtymälle.

Pohjavesien suojeleminen on yksi kaavaprosessin tärkeimpiä asioita. Yleisesti ottaen tärkeät pohjavesialueet on jo rauhoitettu uusilta riskitoiminnoilta ja vanhoja sellaisia poistetaan. Erityisen tärkeä periaate tulee olla, että minkäänlaista uutta teollista toimintaa tärkeille pohjavesialueille ei sijoiteta.

Pohjavesien suojelukysymyksenä myös pohjaveden kertymän säilyttäminen on tärkeää. Pohjavesialueille ei tule sallia uusia asfaltoitavia tai muuten katettuja suuria pintoja, joilla sade- ja sulamisvesien pohjavedeksi imeytymistä vähennetään. Asuntojenkin rakentaminen pohjavesialueille on kyseenalaista, joskin erityissuunnittelulla ja riittävillä tutkimuksilla asuntorakentaminen voi tiettyyn rajaan asti olla mahdollista.

Kaava-alueen itäreunalla, eli Kievarintiellä sijaitsee TSV:n runkovesijohto (200 SG). Johdon sijainti tulee ottaa huomioon kaavan laadinnassa.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi ja pohjaveden määrän turvaamiseksi.

6. Asunto Oy Tuusulan Jukkela

Olemme vastaanottaneet 3.5.2017 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja joukon keskeneräiseksi leimattuja toisistaan poikkeavia suunnitelmia, luonnoksia tai malleja.

Meillä ei ole varsinaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osalta erityistä huomautettavaa mutta toivomme, että suunnittelun edetessä rajanaapureihin ollaan tiiviisti yhteydessä suunnitelmien täsmentämiseksi ja naapureiden mielipiteiden huomioimiseksi. Suunnittelun edetessä tähänkin asti asunto-osakeyhtiömme edustajia on kuultu tyydyttävästi.

Tässä vaiheessa lausumme suunnitelmista seuraavaa:

1. Haluamme korostaa, että kortteli ja korttelit ko. alueella ovat olleet pientalovaltaisia. Emme vastusta kaavamuutosta sinänsä, mutta emme voi hyväksyä korttelimme osittaista kaavamuutosta, jos korttelin luonne ja ilme olennaisesti muuttuu tavalla, joka heikentää omistamamme asunto-osakeyhtiön kiinteistön ilmettä jättämällä kiinteistön kerrostalojen varjoon. Olemme huolissamme paitsi kiinteistömme viihtyvyydestä ja

pihojemme rauhasta myös kiinteistömme ja asuntojemme arvosta. Tällä hetkellä kiinteistö on Hyrylän keskeisintä pientaloaluetta, jolla on oma statuksensa, houkuttavuutensa ja arvonsa. Nähdäksemme on perusteltua esittää vaatimus ja huoli siitä, että naapurikiinteistön kaavoituksella ei voida vaarantaa tätä statusta. Kiinteistömme ei saa muuttua kerrostalokorttelien varjoon jääneeksi saarekkeeksi.

Oudoksumme kunnan intressiä kaavoittaa osakorttelia ns. postimerkkikaavalla, kun korttelin olemassa olevasta rakennuskannasta huomattava osa ei ole vielä lähelläkään elinkaarensa päätä. Emme tunnista, mikä yleinen intressi puolustaisi tällaista kaavoitusta. Pieni osakortteliratkaisu ei ole yleisen edun mukainen. Kyseistä korttelia etelään jatkaen kahden kerrostalon jälkeen seuraa taas pientalokortteleita, joissa on aivan uusiakin pientaloja, kuten on myös viereisessäkin korttelissa, jossa on myös vesitorni, joten ilmoitukseen tavoitteeksi kirjattu "nauha" jää joka tapauksessa tässä vaiheessa ja pitkäksi aikaa kovin lyhyeksi ja/tai katkonaiseksi.

Ymmärrämme elinkaarensa päässä olevien kiinteistöjen omistajan ja omistajaksi tulleen intressin kiinteistöjen kehittämiseen, mutta emme hyväksy sitä, että kaavaa valmistellaan vain yhden omistajan intresseistä alueelle, joka ei ole esimerkiksi Hyrylän keskustan kehittämisen kannalta keskeinen alue. Oma näkemysemme on, että kerrostalot Hyrylässä tulee edelleen keskittää ensisijaisesti Hyrylän keskustaan. Korttelin osan, yhden hehtaarin, osakaavoituksella ei ratkaista mitään yleistä maankäytöllistä tavoitetta. Näin olen vastustamme korttelin kokonaisuuteen muuttamista kaavoituksella vastoin korttelissa kiinteistöjä ja kotejaan omistavien intressiä.

2. Haluamme kuitenkin korostaa, että emme vastusta mustavalkoisesti mitä tahansa kortteliin suunniteltavaa kaavamuutosta, jos kaavasunnittelua jatketaan. Emme lausu tässä vaiheessa eri suunnitelmista erikseen, mutta ilmoitamme olevamme valmiit rakentavasti myötävaikuttamaan sellaisiin ratkaisuihin, jotka mahdollisimman hyvin säilyttävät kiinteistömme ympäristön pientalomaisen ilmeen. Näitä kaavoitukselta toivottavia tekijöitä ovat muun muassa:

- uusi rakennusmassa sijoitetaan enemmälti ja ensisijaisesti korttelin pohjoiseen pätyyn
- kaavoitus aloitetaan ensisijaisesti korttelin pohjoisimmasta reunasta ja omaa kiinteistämme lähimmän osan kaavoitus keskeytetään
- kerrosluku lähellä omaa kiinteistöämme on enintään 2 kerrosta ja rakennukset mieluiten rivitalomaisia
- rakennukset sijoitetaan niin, että pihojamme vasten sijoitetaan mieluiten kasvillisuudella tai aidalla erotettavia piha- tai viheralueita eikä esim.
 - o korkeita seinämuureja
 - o runsaita ikkunoita tai oleskeluparvekkeita
 - o ajoväyliä

3. Edellytämme, että kaavoitusta suunniteltaessa ei tehdä ratkaisuja, jotka kohdistuvat epäoikeudenmukaisesti kuntalaisiin tasa-arvoista ja yhdenmukaista kohtelua rikkoen niin, että osa omistajista voi hyödyntää omistamiaan kiinteistöjä ja kaavoitusta nyt tavalla, joka ei nyt tai myöhemmin olisi käytännössä/teoriassa mahdollista

kaikille omistajille. Kiinteistösijoittajalla tai -jalostajalla taikka rakennusliikkeellä, joitten toimintaa sinänsä emme halua estää emmekä kritisoida, ei voi yksittäisessä kaavoituskohteessa olla parempaa oikeutta kuin korttelissa kotiaan pitävillä asukkailla.

Kaavoituksen vastine:

Kaavahanke on kunnanhallituksen hyväksymä kaavoitushanke, joka on kaavoituskatsauksessa ja kaavoitusohjelmassa merkitty tärkeäksi kärkihankkeeksi.

Rakentaminen on ohjattu alueen pohjoisosalle. Tontin reunalle on viitesuunnitelmassa osoitettu matalia autokatoksia ja kerrostalo rakentaminen sijoittuu etäälle tontin rajasta. Tällä asemakaavalla ei estetä kiinteistön tulevaa kehittämistä eikä nykyistä käyttöä.

7. Kasvatus- ja sivistyslautakunta

Kasvatus- ja sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa Kievarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee lausunnon tiedoksi.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tuusulan kunta, Hyrylä

Kievarintie



Asemakaavan muutos nro 3478, Hyrylä



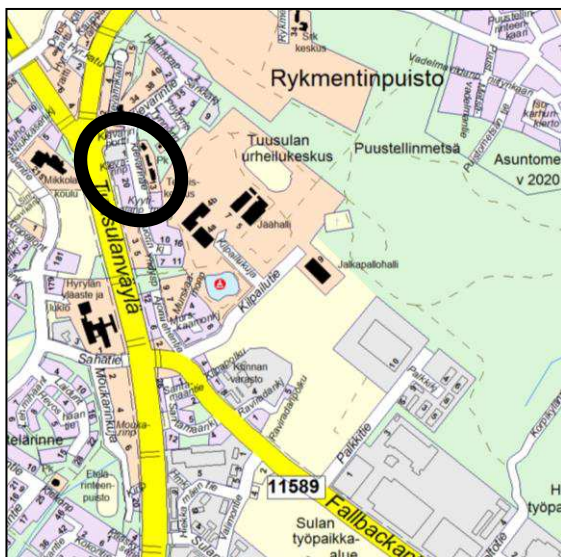
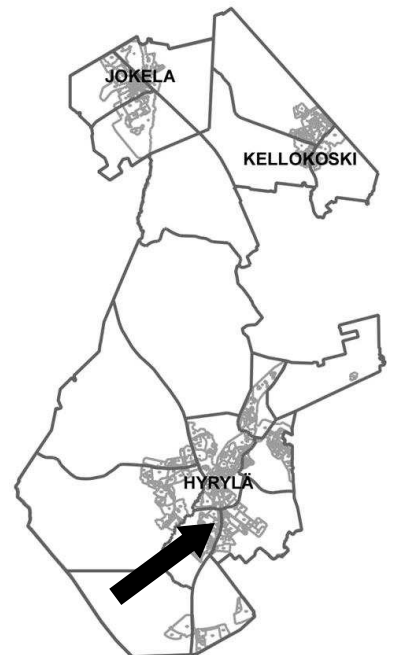
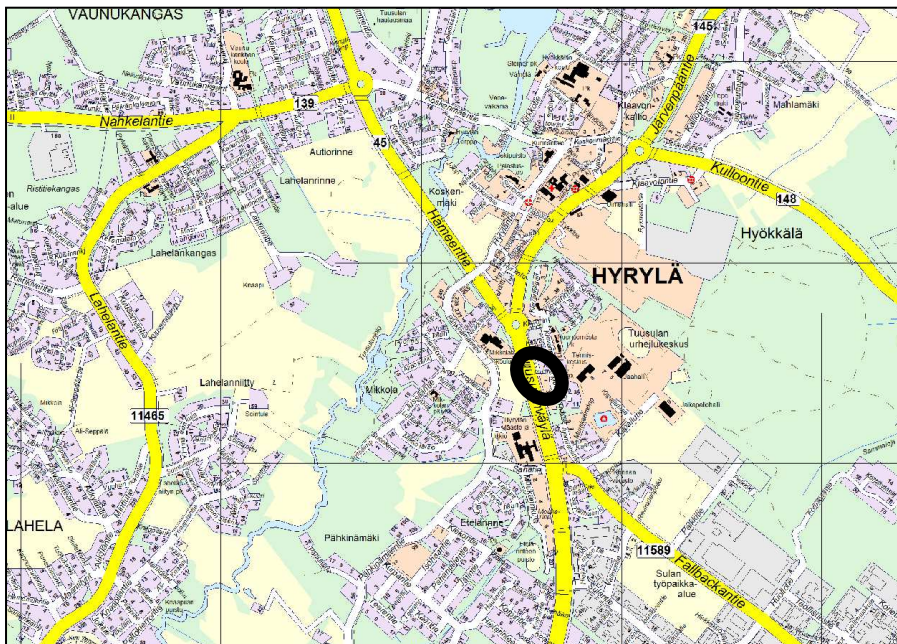


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

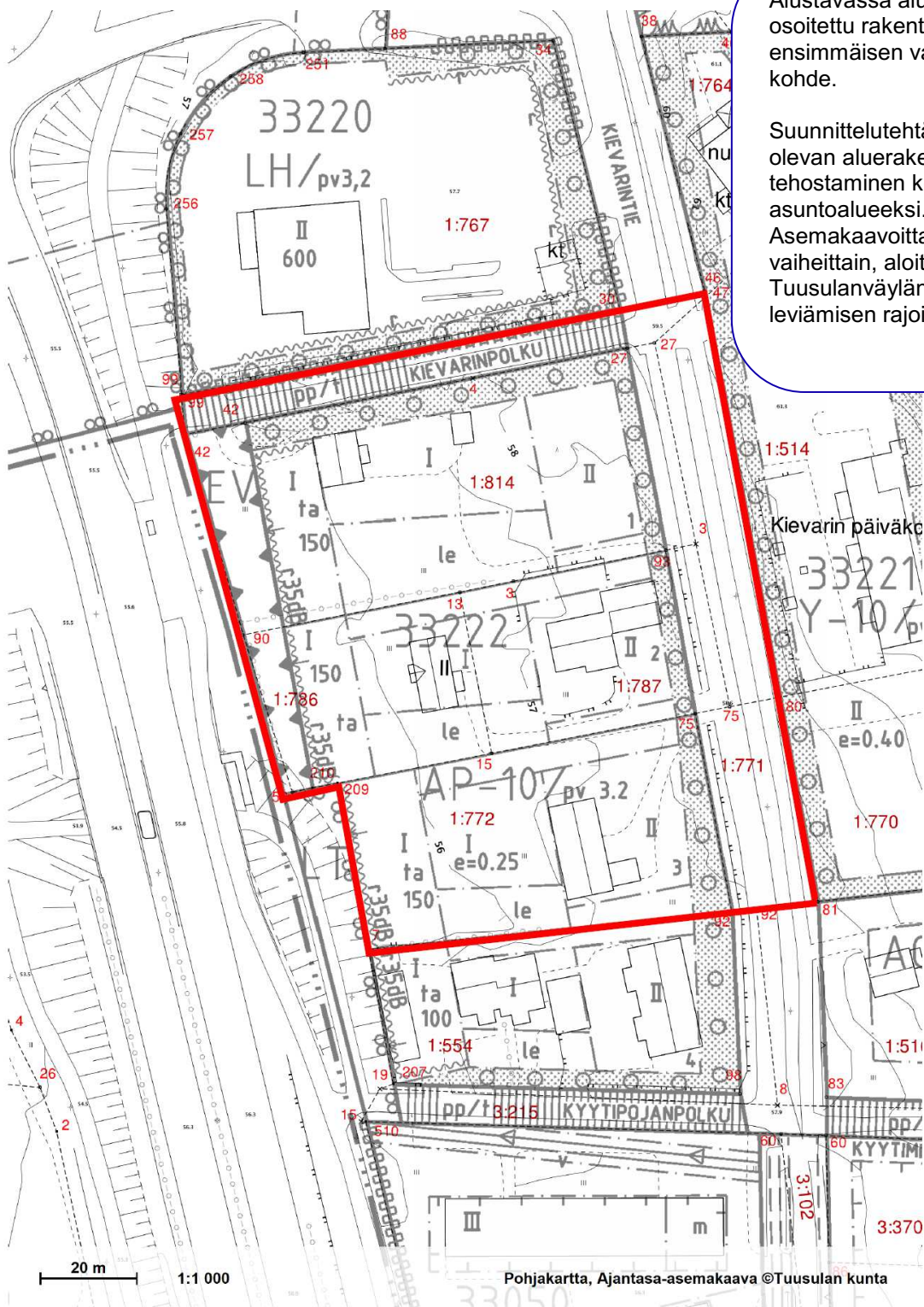
Asemakaavan muutoksen laatiminen Tuusulan kunta, Hyrylä, Kievarintie.

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI



Kievarintie sijaitsee Hyrylän taajamassa. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Tuusulanväylän varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyenliikenteenväyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelualan rajaa Kievarinpolku, idässä Kievarintie ja lännessä Tuusulanväylä. Etelän suunnassa aluetta rajaa pientaloilla rakennettu kiinteistö. Kaavamutosalueen pinta-ala on noin 1 ha.



Alustavassa aluerajauksessa on osoitettu rakentamisen ensimmäisen vaiheen suunnittelu kohde.

Suunnittelutehtävänä on olemassa olevan aluerakentamisen tehostaminen kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Asemakaavoittaminen tehdään vaiheittain, aloittaen Tuusulanväylän varrelta melun leviämisen rajoittamiseksi.

2 TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa kerrostalorakentaminen nauhamaisena rakenteena Tuusulanväylän varrelle. Tiiviillä rakenteella pyritään estämään melun leviäminen laajemmin asunto- ja virkistysalueille.

3 LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

Alueen länsipuolella on pientalovaltainen Mikkolan asuinalue ja Mikkolan koulun kiinteistö. Alueen itäpuolella on Tuusulan urheilukeskus, vesitorni ja päiväkot. Suunnittelualueen pohjoispuolella on vanha huoltoasemakiinteistö, jossa toimii tällä hetkellä Burger King hampurilaisravintola. Suunnittelualue sijoittuu tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle. Alueella on rakennettu kadut ja kunnallistekniikka valmiiksi.



Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on saanut lainvoiman 31.5.2016, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (ruskea). Aluetta koskee lisäksi ruudutus, joka tarkoittaa tiivistettävää aluetta. Suunnittelualue on lisäksi pohjavesialuetta.

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Luonnoksessa Kievarintien alue oli osoitettu AK-aluevarausmerkinnällä. Yleiskaavassa osoitetaan kerrostalovaltaista aluetta taajamien ydinalueiden liepeille. Alueille voidaan sijoittaa myös tehokkaita pientalokortteleita, asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Asemakaavassa rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja.

Kerrostalovaltaisella alueella tavoitellaan kaupunkimaista taajamakuva. Suositeltava tonttitehokkuus on 0,8 – 2,0.

Yleiskaava 2010

Yleiskaava 2010:n mukaan alue on (AP) pientalovaltainen asuntoalue. Yleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton.

Asemakaava

Alueen asemakaava on laadittu vuonna 1988. Asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä AP-10 asuinpienalojen korttelialueeksi.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoitus tehdä maankäyttösopimukset. Kaava-alue tarkentuu työn kuluessa.



4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti.

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- maisemaan ja kaupunkikuvaan
- luonnonympäristöön (ml. pohjavedet)
- virkistysmahdollisuuksiin
- talouteen
- liikenteeseen
- suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön (ml. liikennemelu)

Tavoitteena on tunnistaa mahdolliset vaikutukset. Tunnistamisessa otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä ryhmien ja yhteisöjen merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan parhaiten soveltuvat ja kuvaavimmat menetelmät.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

5 OSALLISET

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Alueella toimivat yhdistykset
 - Tuusula-Seura ry, Uudenmaan luonnonsuojeluliittoTuusulan osasto ry, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry, Hyrylän Omakotiyhdistys ry, Itäinen omakotiyhdistys
- Tuusulan kunta:
 - Kasvatus- ja koulutuslautakunta
 - Tekninen lautakunta
 - Rakennusvalvonta
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Tuusulan seudun vesilaitos
- Verkonrakentajat:
 - Caruna Oy, Nurmijärven sähkö, Telia Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, TDC Oy, Fortum Power and heat Oy.

6 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kuulutukset

Ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse.

Nähtävilläaolokana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Etelä-Tuusulan asemakaavahankkeet sivuille https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937

Yleisötilaisuudet

Asemakaava prosessin aikana järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Yleisötilaisuuksiin kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

Vaikuttaminen

Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläaolokana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavan muutoksesta.

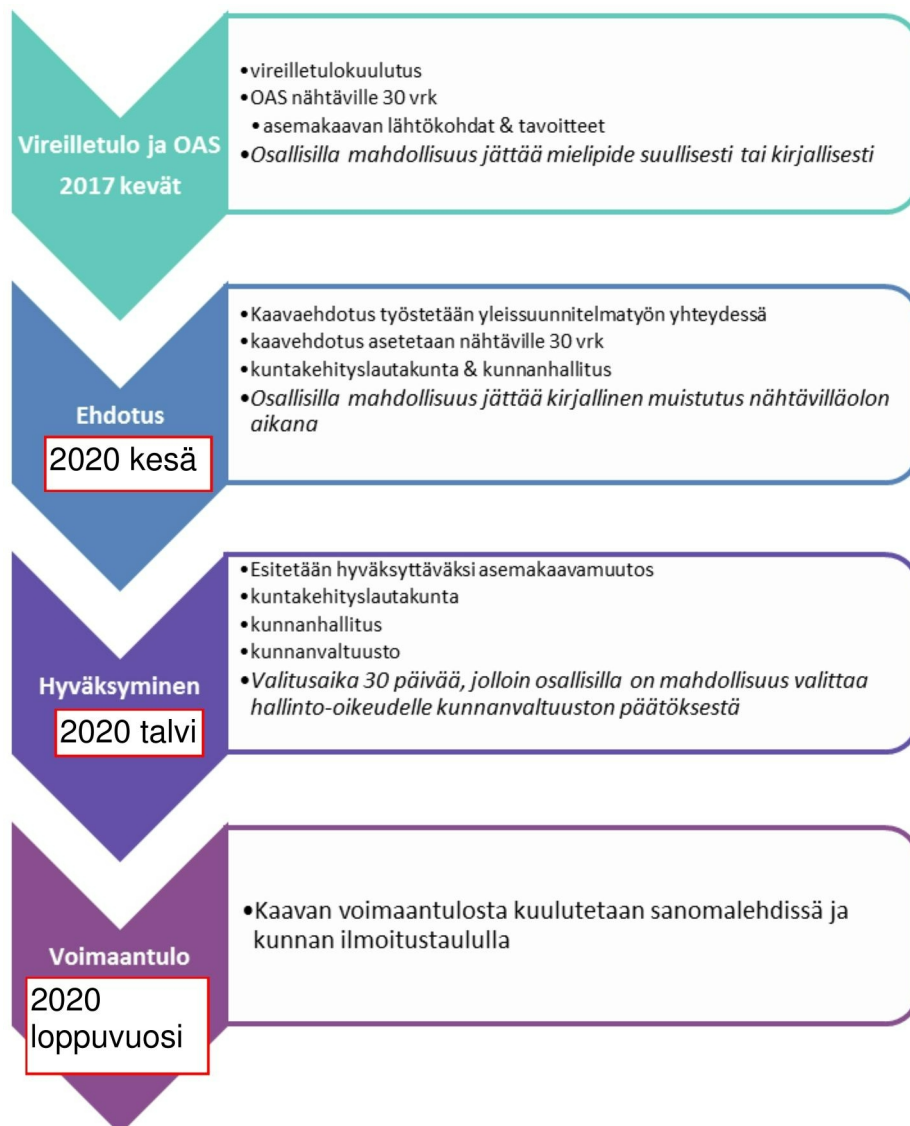
Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan muutos hyväksytään kunnanvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläaolokana kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätöksestä voi edelleen valittaa 30 vrk kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusajan päätyttyä kaavojen voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella sekä kunnan internetsivuilla.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä.



7 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta määrätään MRL:n 63§:ssä. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa ja se on mahdollisine päivityksineen koko kaavaprosessin ajan nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla sekä saatavissa kaavayksiköstä.

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Asemakaavan osalta:
 kaavasuunnittelija Lauri Kopposela
 040 3143521
 Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
lauri.kopposela@tuusula.fi

kaavoituspäällikkö Asko Honkanen
 040 3142012
 Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
asko.honkanen@tuusula.fi



Laskelma:
Rakennusoikeus yhteensä 13 000 k-m²
Autopaikat:
- 1 ap / 100 as.k-m² --> vaatimus 130 ap

Autopaikkoja esitetty 118 kpl
Puuttuvat 12 autopaikkaa korvattu 3 kpl sähkökäyttöisillä yhteiskäyttöautoilla

	Rakennuskohteen nimi		Pinnuksen sisäö		Mittakaava
	Kaavakehitys / Tuusula Kievarinpuisto		Tontinkäyttöluonnos		1:750
	Rakennuskohteen osoite		KoskiKyliä	Korttelit/ta	Tontti/Pro
	Kievarintie 04300 Tuusula		1	33222	.
Päiväys		Projektin nro	Pinnuksen nro	Suunnittelija	
20.1.2020		100-341_00_L1-02	TL	ARK	

Tuusulan kaupunki 20.1.2020 klo 12:30